

## § 361

### **Bilhandlaren 1 och Smörjaren 1**

Diarienum: BN-2017/01441 och BN-2017/01932

## **Planbesked för Bilhandlaren 1 och Smörjaren 1 - bostäder m.m.**

### **Beslut**

**Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheterna Bilhandlaren 1 och Smörjaren 1.**

### **Syfte**

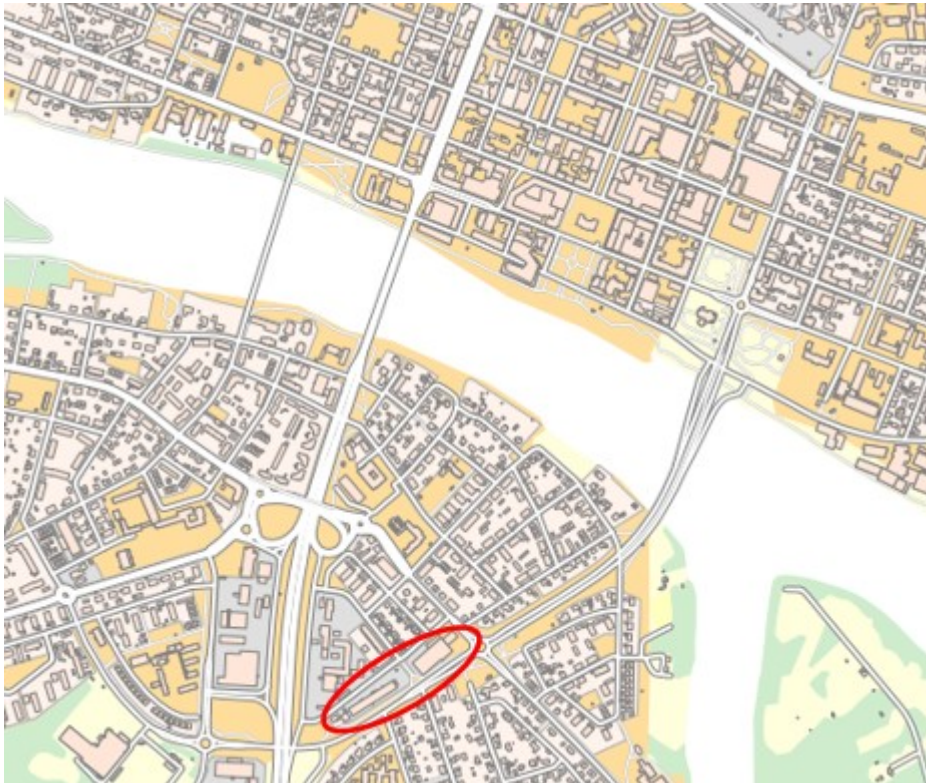
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i kvartersstruktur, med möjlighet till verksamheter i entréplan. Syftet är också att säkerställa att ny bebyggelse inte minskar handlingsfriheten för omvandlingsområdet längs Tegsvägen.

### **Ärendebeskrivning**

#### **Nuvarande förhållanden**

Planområdet omfattas av fastigheterna Bilhandlaren 1 (7 099 m<sup>2</sup>) och Smörjaren 1 (6 400 m<sup>2</sup>), beläget i Östteg. Fastigheterna gränsar i nordväst till bostäder och hotellverksamhet. I norr angränsar planområdet till Norra Obbolavägen, i söder till industrifastighet och i öster till Tegsvägen.

Området är beläget i södra delen av Östteg och består av handel, småindustri, kontor och kommunala verksamheter. Planområdet är inklämt mellan trafiklederna Tegsvägen och väg 503 (gamla E4:an) och saknar större sammanhängande grönområden.



Planområdet inringat



*Det är en markant höjdskillnad mellan planområdet till vänster och Tegsvägen till höger i bild.*

Rivning av befintlig bebyggelse är en förutsättning för att exploatera området enligt inlämnade förslag. Sökande inom Bilhandlaren 1 önskar uppföra bostäder i kvartersstruktur, med handel i entréplan. Sökande inom Smörjaren 1 har för avsikt att bebygga fastigheten med kommunala verksamheter samt bostäder. Parkeringsplatser planeras i underjordiska parkeringsgarage.

### Gällande detaljplan

De gällande detaljplanerna 2480K-P120/1963 och 2480K-P67/1982 medger användningsområdena handel, kontorsändamål, motell, småindustri och bostäder i 1–2 plan.

### Översiktsplan

Området är en del av ett utpekad omvandlingsområde i översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna – antagen 2011*. Tegsvägen föreslås omvandlas till en renodlad stadsgata. Ny bebyggelse ska placeras i gatuliv, med verksamheter i bottenplan. Syftet med omvandlingen är att minska biltrafiken och förbättra luftmiljön i de centrala stadsdelarna. Vidare syftar ombyggnaden av trafikleden till att frigöra ytor som idag ingår i vägsystemet för att utveckla området med tät blandstadsbebyggelse.



Utdrag ur illustration i översiktsplanen. Planområdet inom rödmarkerat område.

### **Stadsutvecklingsprogram - Innanför ringleden**

Umeå kommun arbetar för närvarande med Stadsutvecklingsprogram *Innanför ringleden*. Syftet med stadsutvecklingsprogrammet är att beskriva hur trafikytor längs gamla E4 och E12 ska nyttjas när ringleden är färdigställd.

### **Fördjupad studie av södra Teg**

På några fastigheter längs trafiklederna inom södra Teg har omvandlingen redan initierats av fastighetsägarna genom begäran om planläggning. För att säkerställa att omvandlingen sker i enlighet med stadsutvecklingsprogrammet kommer ett fördjupat underlag tas fram och ska vara färdigt under hösten 2017.

### **Nyckelfrågor**

- Det finns stora omkostnader kopplade till omvandlingen av Tegsvägen till stadsgata, finansieringen och genomförandefrågor måste studeras i ett tidigt skede av planprocessen.
- Det finns förorenad mark i området.
- Buller från väg samt dålig luftmiljö kopplad till trafik ska utredas.
- Trafikutredning.

### **Slutdatum**

Detaljplanen beräknas antas tidigast fjärde kvartalet 2019.

### **Upplysningar**

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för stor åtgärd med 17 160 kr.

### **Beredningsansvariga**

Jonas Söderlind, planarkitekt  
Magdalena Blomquist, planchef

### **Beslutet ska skickas till**

- Sökanden

**Umeå kommun**  
Byggnadsnämnden

**Protokollsutdrag**  
2017-10-18

---

---

Justerares sign:

Utdraget bestyrks: